



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 - Identificação e Justificativa

Fundamentação: Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público. (Inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e art. 7º, inciso I da IN 40/2020).

A presente contratação tem por objeto a execução de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social no Bairro São José, no Município de Pedregulho/SP, visando atender à demanda habitacional identificada pela Administração Municipal. A necessidade decorre da existência de famílias sem acesso à moradia própria e adequada, demandando a ampliação da oferta habitacional destinada à população de baixa renda. Para atendimento dessa necessidade, o Município aderiu ao Programa Minha Casa Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), obtendo a aprovação da Proposta nº 042681/2025 e a formalização do Termo de Compromisso nº 996156/2025/MCIDADES/CAIXA. A contratação mostra-se necessária para viabilizar a execução do empreendimento habitacional, contribuindo para a redução do déficit habitacional local e para o cumprimento da política pública de habitação de interesse social desenvolvida pelo Município em parceria com o Governo Federal.

2 Descrição Detalhada do Projeto

O projeto consiste na construção de 20 (vinte) unidades habitacionais unifamiliares térreas de interesse social, a serem implantadas no Bairro São José, no Município de Pedregulho/SP, conforme projetos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias e cronograma físico-financeiro aprovados pela Caixa Econômica Federal no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS. As unidades habitacionais possuem área útil aproximada de 47,46 m² e área construída de 53,86 m², compostas por dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, contemplando ainda os serviços de infraestrutura e acessibilidade previstos no projeto aprovado, observando as normas técnicas aplicáveis e as diretrizes do Ministério das Cidades.

2.1 Endereço do Projeto

O empreendimento será implantado no **Bairro São José**, localizado no Município de **Pedregulho/SP**, em área pública destinada à execução de empreendimento habitacional de interesse social, conforme projeto aprovado no âmbito da Proposta TransfereGov nº 042681/2025 e do Termo de Compromisso nº 996156/2025/MCIDADES/CAIXA



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

2.2 Valores do Investimento:

Os recursos financeiros para a execução do objeto deste Termo de Compromisso, neste ato fixados em R\$ 2.981.509,20 (dois milhões novecentos e oitenta e um mil quinhentos e nove reais e vinte centavos) serão alocados de acordo com o cronograma de desembolso constante no Plano de Trabalho, conforme a seguinte classificação orçamentária: I. II. R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), relativos ao presente exercício, correrão à conta da dotação alocada no orçamento do REPASSADOR, UG 560018 assegurado pela Nota de Empenho nº 2026NE001186, vinculada ao Programa de Trabalho nº 16482232000TI0001, à conta de recursos oriundos do Tesouro Nacional, Natureza da Despesa 444042; R\$ 181.509,20 (cento e oitenta e um mil quinhentos e nove reais e vinte centavos), relativos à contrapartida do RECEBEDOR/INTERVENIENTE/UNIDADE EXECUTORA, consignados na Lei Orçamentária nº 3433/LOA 2026 de 08/12/2025, do MUNICÍPIO DE PEDREGULHO/SP.

2.3. Equipamentos Necessários

Todo o material e equipamento, bem como a energia elétrica e água, necessários para execução dos trabalhos, serão a cargo da Construtora.

Os materiais e equipamentos serão transportados e estocados sob responsabilidade da Construtora.

2.1 Unidades Habitacionais

O empreendimento consiste na construção de 20 (vinte) unidades habitacionais unifamiliares térreas de interesse social, a serem implantadas no Bairro São José, conforme projetos arquitetônicos, estruturais e complementares aprovados pela Caixa Econômica Federal no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS.

As edificações serão executadas com sistemas construtivos convencionais, contemplando fundações, estrutura, alvenaria, cobertura, revestimentos, esquadrias, instalações elétricas e hidrossanitárias, observando as especificações técnicas constantes dos projetos, memoriais descritivos e normas técnicas aplicáveis.

Cada unidade habitacional possuirá área útil aproximada de 47,46 m² e área construída de 53,86 m², sendo composta por dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, atendendo aos requisitos de funcionalidade, acessibilidade, segurança, habitabilidade e durabilidade estabelecidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida e pela legislação vigente.

2.2 SERVIÇOS PRELIMINARES: O lote onde será edificada a unidade habitacional deverá ser limpo e nivelado antes do início dos serviços de locação, atendendo os níveis de piso determinados em projeto. A seguir a obra será locada conforme determinado nas plantas. A placa de obra, de responsabilidade da empresa contratada, deverá seguir os padrões constantes no “Manual Visual de Placas e Adesivos de Obras” da Caixa Econômica Federal, bem como observar disposições locais, e ser instalada em lugar visível.



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

2.3 FUNDAÇÕES: Fundação: (i) radier em concreto de resistência característica de 20 MPa, aço do tipo CA-50 A fundação será executada em radier de concreto armado, dimensionado conforme projeto estrutural específico, atendendo às cargas da edificação e às condições do solo.

Os serviços incluem:

Regularização e compactação do solo natural;

Execução de lastro de brita graduada com espessura conforme projeto;

Colocação de lona plástica para isolamento;

Montagem das armaduras em aço CA-50/CA-60, conforme detalhamento estrutural;

Execução do concreto estrutural com resistência mínima especificada em projeto;

Nivelamento, acabamento superficial e cura adequada do concreto. e dimensões de 12 x 30 cm, a qual será impermeabilizada com argamassa com aditivo impermeabilizante e emulsão asfáltica em duas demãos, em todas as faces.

2.4 SUPERESTRUTURA: A superestrutura será de concreto armado, sendo os pilares de dimensões 14 x 26 cm e as vigas do nível 2,65 com dimensões 12 x 25 cm. Todo concreto da superestrutura será de 20 Mpa. Deverão ser previstos pilaretes de amarração da alvenaria destinada aos oitões da casa. A laje do teto do banheiro será rebaixada conforme cota do projeto e será do tipo vigotas pré-moldadas h = 12cm, com pé direito mínimo de 2,40 m nesta área.

2.5 ALVENARIA: As paredes da edificação serão de alvenaria de bloco cerâmico ou de concreto não estrutural, dimensões 9 x 19 x 19 cm, posicionados com argamassa de assentamento com preparo em betoneira. Antes de serem utilizados, os tijolos serão umedecidos, evitando que estes absorvam a água da argamassa de assentamento. As fiadas serão alinhadas e aprumadas, podendo as juntas apresentarem espessura máxima de 1,5 cm. Nos vãos das portas e janelas serão executadas vergas transpassando a alvenaria em no mínimo 30 cm para cada lado. As contra vergas serão executadas em todas as janelas.

2.6 PISO: Em todos os cômodos será executado o assentamento do piso com revestimento cerâmico. Em todo perímetro da unidade habitacional deverá ser executada calçada com 50 cm de largura. Obrigatório piso e rodapé em toda a unidade, incluindo o hall e as áreas de circulação interna. O revestimento deve ser em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10% e desnível máximo de 15 mm. Para áreas molháveis, o coeficiente de atrito dinâmico deve ser superior a 0,4. As cotas dos pisos serão superiores à cota da calçada ao redor da casa.

2.7 FORRO: O forro da edificação será em PVC.

2.8 COBERTURA: A cobertura será com estrutura de madeira tratada com pintura imunizante composta por ripas, caibros, terças e tesouras com 2 águas e telha cerâmica capa-canal com inclinação de 30%. Deverá ser realizada a amarração de 3 fiadas de telhas dos beirais de 60 cm.

2.9 REVESTIMENTO: As paredes internas e externas da edificação receberão revestimento de chapisco, emboço e reboco. As paredes dos banheiros receberão revestimento cerâmico do piso ao forro na área do box de chuveiro. As demais paredes do banheiro, assim como a da cozinha e lavanderia receberão revestimento cerâmico com 1,5m de altura. Nas áreas com revestimento cerâmico, será executada argamassa traço 1:2:8, com preparo mecânico



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

2.10 ESQUADRIAS E FERRAGENS: As portas externas de acesso (sala e cozinha) serão metálicas. As portas internas da edificação serão de madeira. Todas as portas deverão respeitar as dimensões do projeto, com vão livre entre batentes de 0,80 x 2,10 m. As janelas deverão ser metálicas, de preferência com veneziana nos dormitórios. Os vidros utilizados nas janelas serão transparentes e lisos, com espessura de no mínimo 4 mm. Todas as portas deverão conter maçanetas de alavanca entre 0,90 m e 1,10 m.

2.11 PINTURA: As paredes internas e externas serão previamente lixadas, depois será aplicado selador acrílico, em seguida pintadas com tinta látex acrílico standard.

2.12 INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS: Para atender a demanda de consumo de água fria conforme cálculo, será instalado um reservatório de polietileno com capacidade de 500L para cada unidade. As tubulações de esgoto seguirão o sistema proposto pelo projeto de instalações hidrossanitárias. Haverá um conjunto de tratamento de esgoto para cada unidade (previsto somente em projeto). No ponto do chuveiro, deverá ser instalado pressurizador, conforme especificação de projeto, para garantir a pressão mínima de 1,20mca.

2.13 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: As instalações elétricas obedecerão às normas da ABNT e da concessionária de energia local. Os quadros de distribuição internos possuirão circuitos separados, sendo estes divididos entre iluminação, tomadas, tomadas especiais e chuveiro.

2.14 SERVIÇOS FINAIS: Após a conclusão dos serviços, a obra será limpa, os entulhos totalmente removidos, em perfeitas condições para receber o Habite-se.

3. Descrição Dos Requisitos Da Contratação

*Fundamentação: Descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução.
(Inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 7º, inciso II da IN 40/2020.*

A contratação deverá assegurar a execução integral das 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social conforme os projetos executivos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e demais documentos técnicos aprovados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS. A futura contratada deverá possuir qualificação técnica compatível com o objeto, manter responsável técnico legalmente habilitado e apresentar as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica – ART. Os serviços deverão observar as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a legislação urbanística, ambiental, trabalhista e previdenciária aplicável, bem como as diretrizes do Ministério das Cidades e da Caixa Econômica Federal. A execução deverá contemplar o fornecimento de materiais, equipamentos, mão de obra, ferramentas e demais insumos necessários à perfeita execução do empreendimento, garantindo padrões adequados de qualidade, segurança, acessibilidade, habitabilidade, desempenho e durabilidade das edificações.



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

3.1 Requisitos Técnicos Da Contratação

A execução do objeto deverá observar integralmente os projetos executivos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, especificações técnicas e cronograma físico-financeiro aprovados para o empreendimento. A contratada deverá dispor de responsável técnico legalmente habilitado, com registro no CREA, responsável pela condução e acompanhamento dos serviços, bem como apresentar as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica – ART. Os materiais empregados deverão atender às normas técnicas vigentes e possuir qualidade compatível com as especificações do projeto. A execução deverá observar as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especialmente aquelas relacionadas ao desempenho, acessibilidade, instalações prediais e segurança das edificações habitacionais, garantindo a adequada funcionalidade, durabilidade, segurança estrutural e habitabilidade das unidades. A contratada deverá fornecer todos os materiais, equipamentos, ferramentas, mão de obra e demais insumos necessários à completa execução do empreendimento, responsabilizando-se pela qualidade dos serviços executados e pelo cumprimento dos padrões técnicos estabelecidos para o Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS.

3.2 Requisitos De Sustentabilidade em conformidade com a Lei nº 12.305/2010

A execução do empreendimento deverá observar os princípios e diretrizes estabelecidos na Lei Federal nº 12.305/2010, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos, bem como a legislação ambiental aplicável e as normas técnicas pertinentes. A contratada será responsável pela adequada gestão dos resíduos gerados durante a execução da obra, promovendo a segregação, acondicionamento, transporte e destinação final ambientalmente adequada dos materiais provenientes da construção civil. Deverão ser adotadas medidas destinadas à redução do desperdício de materiais, ao uso racional de recursos naturais, ao controle de emissões de poeira, ruídos e demais impactos decorrentes da execução dos serviços. Sempre que tecnicamente viável, deverão ser priorizados materiais e processos construtivos que contribuam para a durabilidade das edificações, eficiência na utilização dos recursos e redução dos custos de manutenção ao longo da vida útil do empreendimento, observando-se ainda os critérios de sustentabilidade previstos nos projetos e documentos técnicos aprovados para o Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS.

3.3 REQUISITOS NORMATIVOS QUE DISCIPLINAM OS SERVIÇOS A SEREM CONTRATADOS

A execução do objeto deverá observar integralmente a legislação federal, estadual e municipal aplicável, bem como as normas técnicas pertinentes à construção de unidades habitacionais de interesse social. Constituem requisitos normativos da contratação:

- a) Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que estabelece normas gerais de licitação e contratação para a Administração Pública;
- b) Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT aplicáveis ao objeto, em especial aquelas relacionadas ao desempenho das edificações habitacionais, acessibilidade, estruturas, fundações, instalações prediais, segurança e qualidade dos materiais empregados;
- c) Lei Federal nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, que regula o exercício das profissões de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
- d) Lei Federal nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010, que regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo e institui o Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU;
- e) Lei Federal nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977, que institui a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART para obras e serviços de engenharia;



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

- f) Lei Federal nº 12.305, de 2 de agosto de 2010, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos;
- g) Resolução CONAMA nº 307, de 5 de julho de 2002, e alterações posteriores, que estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil;
- h) Portaria MCID nº 1.416, de 6 de novembro de 2023, e demais normativos aplicáveis ao Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS;
- i) Manuais, orientações técnicas e procedimentos operacionais da Caixa Econômica Federal aplicáveis ao empreendimento;
- j) Projetos executivos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e demais documentos técnicos aprovados para o empreendimento.

Os serviços deverão ser executados por empresa especializada e legalmente habilitada, com registro nos respectivos conselhos profissionais, observando os requisitos de qualidade, segurança, desempenho, sustentabilidade e durabilidade exigidos para a execução do objeto.

A contratação será realizada mediante Concorrência, nos termos do art. 28, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, considerando tratar-se de obra de engenharia com projetos executivos elaborados, orçamento definido e solução técnica previamente aprovada pela Caixa Econômica Federal no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS.

Sob o aspecto técnico, os projetos executivos apresentam nível de detalhamento suficiente para caracterização completa do objeto, definição dos quantitativos, estimativa dos custos, planejamento da execução e avaliação dos impactos envolvidos, assegurando a viabilidade técnica da contratação e a adequada execução do empreendimento.

4. Estimativa Das Quantidades

Fundamentação: Estimativa das quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala (inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso V da IN 40/2020).

A definição dos quantitativos do empreendimento foi realizada com base nos projetos executivos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, memória de cálculo e demais documentos técnicos aprovados pela Caixa Econômica Federal no âmbito da Proposta TransfereGov nº 042681/2025 e do Termo de Compromisso nº 996156/2025/MCIDADES/CAIXA. Os quantitativos foram dimensionados considerando as características físicas do empreendimento, as exigências do Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS e as necessidades de atendimento da demanda habitacional identificada pelo Município.

O objeto compreende a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais unifamiliares térreas, com área útil de 47,46 m² por unidade e área construída de 53,86 m² por unidade, totalizando aproximadamente 1.077,20 m² de área construída. Os quantitativos dos serviços, materiais e insumos necessários à execução da obra encontram-se detalhados nas planilhas orçamentárias e projetos executivos que integram o processo administrativo.



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

Considerando a natureza do empreendimento e a integração técnica dos serviços, não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes capazes de gerar ganhos adicionais de escala além daqueles já contemplados na execução conjunta das 20 unidades habitacionais em um único empreendimento. Dessa forma, os quantitativos estimados mostram-se adequados, suficientes e compatíveis com a solução adotada, assegurando a economicidade da contratação e a adequada aplicação dos recursos públicos.

5. Levantamento De Mercado E Justificativa Da Escolha Do Tipo De Solução A Contratar

Fundamentação: Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar. (Inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

Em atendimento ao disposto no art. 18, §1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, foram analisadas as alternativas disponíveis para atendimento da demanda habitacional identificada pelo Município, considerando aspectos técnicos, operacionais, econômicos e a disponibilidade de recursos vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS.

Foram avaliadas alternativas como a aquisição de imóveis prontos, a concessão de benefícios habitacionais temporários, a execução direta pela Administração Municipal e a implantação de empreendimento habitacional mediante contratação de empresa especializada. A aquisição de imóveis prontos mostrou-se inviável em razão da inexistência de unidades disponíveis em quantidade, localização e padrão compatíveis com as necessidades do programa. A concessão de benefícios habitacionais possui caráter temporário e não atende de forma definitiva à necessidade pública identificada. A execução direta também foi descartada em razão da ausência de estrutura operacional própria suficiente para execução integral da obra.

Durante a elaboração da proposta, o Município avaliou a possibilidade de adoção de projeto habitacional próprio, porém optou pela utilização do modelo habitacional padronizado do Programa Minha Casa

Minha Vida, considerando sua compatibilidade com as diretrizes federais, padronização construtiva, economicidade, funcionalidade, acessibilidade e maior segurança técnica para aprovação junto aos órgãos financiadores.

Diante das alternativas analisadas, concluiu-se que a solução mais vantajosa consiste na contratação de empresa especializada para execução das 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, conforme projetos executivos, memoriais descritivos e planilhas orçamentárias aprovados pela Caixa Econômica Federal.



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

5.1 Modalidade de Licitação

A contratação será realizada mediante **Concorrência Eletrônica**, nos termos do art. 28, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de obra de engenharia com projeto executivo concluído, orçamento definido e especificações técnicas previamente estabelecidas.

5.2 Natureza do Objeto

O objeto caracteriza-se como **obra comum de engenharia**, nos termos da Lei nº 14.133/2021, uma vez que os serviços possuem especificações usuais de mercado, métodos construtivos amplamente conhecidos e padrões de desempenho definidos nos projetos e memoriais aprovados.

5.3 Critério de Julgamento

Será adotado o critério de julgamento **Menor Preço**, por representar a alternativa mais adequada para seleção da proposta mais vantajosa à Administração, assegurada a observância das especificações técnicas, dos requisitos de qualificação e dos padrões mínimos de qualidade estabelecidos para o empreendimento.

5.4 Regime de Execução

O regime de execução será o de **Empreitada por Preço Global**, conforme art. 46, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, considerando que os projetos executivos, quantitativos e especificações técnicas encontram-se suficientemente definidos, permitindo adequada precificação do objeto e maior previsibilidade dos custos da contratação.

5.5 Participação de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte

Será assegurado o tratamento favorecido às Microempresas e Empresas de Pequeno Porte, nos termos da Lei Complementar nº 123/2006 e da Lei nº 14.133/2021.

5.6 Participação de Consórcios

Não será admitida a participação de empresas reunidas em consórcio. A vedação justifica-se pelas características do objeto, que consiste na construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, empreendimento de baixa complexidade técnica, com projeto padronizado, quantitativos definidos e tecnologia construtiva amplamente difundida no mercado. Verifica-se a existência de número suficiente de empresas aptas a executar o objeto individualmente, não sendo necessária a reunião de capacidades técnicas ou econômico-financeiras para atendimento das exigências da contratação. A admissão de consórcios, neste caso, não contribuiria para a ampliação da competitividade, podendo inclusive dificultar a gestão contratual, a fiscalização da execução e a definição das responsabilidades entre as empresas consorciadas. Dessa forma, a restrição mostra-se compatível com os princípios da eficiência, da economicidade e da competitividade, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021.

5.7 Subcontratação

Não será admitida a subcontratação integral do objeto. Eventuais subcontratações parciais poderão ser autorizadas nos limites e condições estabelecidos no edital e no contrato, desde que não comprometam a responsabilidade técnica da contratada pela execução do empreendimento.



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

5.8. Infraestrutura Necessária:

A execução do empreendimento habitacional demanda área apta à edificação e disponibilidade de infraestrutura urbana básica, compreendendo abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, sistema de esgotamento sanitário e coleta de resíduos sólidos. O local de implantação, situado no Bairro São José, apresenta condições compatíveis com a construção das 20 (vinte) unidades habitacionais previstas no Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS, cabendo à contratada fornecer todos os materiais, equipamentos, mão de obra e recursos necessários à integral execução da obra, em conformidade com os projetos, memoriais descritivos e demais documentos técnicos aprovados.

6. Sustentabilidade Financeira:

Fundamentação: Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação (inciso VI do § 1º da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso VI da IN 40/2020).

7. Descrição Da Solução

Fundamentação: Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso. (Inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso IV da IN 40/2020).

A solução adotada consiste na contratação de empresa especializada para execução de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social no Bairro São José, conforme projetos executivos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias e cronograma físico-financeiro aprovados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS. O objeto compreende a execução integral das edificações, incluindo fundações, estrutura, alvenaria, cobertura, revestimentos, pisos, esquadrias, instalações elétricas, hidrossanitárias e demais serviços necessários à entrega das unidades em condições adequadas de uso, habitabilidade e segurança. A contratada será responsável pelo fornecimento de materiais, equipamentos, mão de obra e demais insumos necessários à execução da obra, observando as especificações técnicas e normas aplicáveis. Após a conclusão dos serviços, a obra será recebida mediante verificação de conformidade com os projetos e documentos técnicos aprovados, permanecendo a contratada responsável pelas garantias legais relativas à qualidade, solidez, segurança e desempenho da construção, nos termos da legislação vigente e das disposições contratuais.

8. Justificativa Para Parcelamento Ou Não-Parcelamento Da Solução



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

Fundamentação: Justificativas para o parcelamento ou não da solução. (Inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso VII da IN 40/2020).

O parcelamento da solução não é recomendável, do ponto de vista da eficiência técnica, considerando que o gerenciamento da obra permanecerá sobre a gestão de um único contratado, resultando num maior nível de controle da execução dos serviços por parte da administração, concentrando a responsabilidade da obra e a garantia dos resultados numa única pessoa jurídica.

Para execução da referida obra não há viabilidade técnica na divisão dos serviços, que em sua grande maioria são interdependentes, visto que o atraso em uma etapa construtiva implica em atraso nas demais etapas, ocasionando aumento de custo e comprometimento dos marcos intermediário e da entrega da obra.

Entende-se também que não há viabilidade econômica, uma vez que a tendência é que o custo seja reduzido para obras maiores em função da diluição dos custos administrativos e lucro. A divisão gera perda de escala, não amplia a competitividade e não melhora o aproveitamento do mercado, pois os serviços são executados por empresas de mesmo ramo de atividade, além de indicar o fracionamento do objeto.

Então, pelas razões expostas, recomendamos que a contratação não seja parcelada, por não ser vantajoso para a administração ou por representar possível prejuízo ao conjunto do objeto a ser contratado.

9. Demonstrativo Dos Resultados Pretendidos

Fundamentação: Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis; (inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Pretende-se, com o presente processo licitatório, assegurar a seleção da proposta apta a gerar a contratação mais vantajosa para o Município.

Almeja-se, igualmente, assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a justa competição, bem como evitar contratação com sobre preço ou com preço manifestamente inexequível e superfaturamento na execução do contrato.

A contratação deve ter resultados positivos, com a melhor prática de execução dos serviços de obras de construção, de acordo com o Projeto Básico, mantendo-se o padrão de qualidade, ou superior, já empregado na atual edificação.



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

Além disso, a contratação possibilitará a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, destinadas ao atendimento de famílias enquadradas nos critérios do Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS, contribuindo para a redução do déficit habitacional do Município. A implantação do empreendimento proporcionará moradia adequada, segura e com infraestrutura básica, promovendo melhores condições de habitabilidade e desenvolvimento social aos beneficiários. Os resultados esperados incluem a ampliação da oferta habitacional, o fortalecimento da política pública de habitação de interesse social, a adequada ocupação urbana da área de implantação e a melhoria das condições de vida da população atendida, em consonância com os objetivos do programa e com o interesse público municipal.

10. Providências Prévias Ao Contrato

Fundamentação: Providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização; (inciso X do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso XI da IN 40/2020).

Considerando que os projetos executivos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e demais documentos técnicos do empreendimento já foram analisados e aprovados pela Caixa Econômica Federal no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS, as providências prévias à celebração do contrato restringem-se à conclusão dos procedimentos administrativos da fase preparatória da contratação, incluindo a elaboração e aprovação dos documentos licitatórios, emissão dos pareceres competentes, disponibilidade orçamentária e financeira, designação formal do gestor e dos fiscais do contrato e adoção das demais medidas necessárias à realização do certame e à formalização contratual. O Município dispõe de estrutura técnica e administrativa apta para o acompanhamento, fiscalização e gestão da execução da obra, não sendo identificada a necessidade de adequações adicionais para o início da contratação.

11. Contratações Correlatas / Interdependentes

Fundamentação: Contratações correlatas e/ou interdependentes. (Inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso VIII da IN 40/2020).

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes cuja execução seja condição para a implantação ou funcionamento das 20 (vinte) unidades habitacionais objeto deste estudo. O empreendimento será executado em área dotada de infraestrutura urbana básica, compreendendo abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, sistema de esgotamento sanitário e coleta de resíduos sólidos, conforme documentação técnica aprovada no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS. Eventuais serviços de manutenção, conservação e gestão patrimonial posteriores



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

à entrega das unidades constituem atividades ordinárias da Administração e não configuram contratações interdependentes para fins de execução do objeto ora analisado.

12. Descrição Dos Impactos Ambientais

Fundamentação: Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável. (Inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

A execução do empreendimento poderá gerar impactos ambientais temporários e de baixa magnitude, inerentes às atividades de construção civil, tais como geração de resíduos da construção, emissão de poeira, ruídos provenientes da operação de equipamentos e movimentação de materiais. Para mitigação desses impactos, a contratada deverá observar as disposições da Lei Federal nº 12.305/2010, da Resolução CONAMA nº 307/2002 e demais normas ambientais aplicáveis, promovendo a adequada segregação, acondicionamento, transporte e destinação final dos resíduos gerados durante a execução da obra.

Deverão ser adotadas medidas de controle para redução da dispersão de poeira, minimização de ruídos, utilização racional de água e energia, prevenção de desperdícios e manutenção da limpeza e organização do canteiro de obras. Os materiais remanescentes, recicláveis ou reutilizáveis deverão receber destinação ambientalmente adequada, observando-se, quando aplicável, os princípios da logística reversa e da reciclagem. Considerando a natureza do empreendimento habitacional e as características da área de implantação, conclui-se que os impactos ambientais decorrentes da execução da obra são controláveis e mitigáveis mediante a adoção das medidas previstas na legislação vigente e nos documentos técnicos do empreendimento.

13. Mapa De Riscos

O mapa de risco da contratação será retratado por meio do documento elaborado para a identificação dos principais riscos que permeiam o procedimento de Concorrência Eletrônica, contendo as ações de controle, prevenção e mitigação de impactos, materializando-se no mapa de risco da contratação.

13.1 Planejamento da Contratação

<i>Risco</i>	<i>Impacto</i>	<i>Medidas Preventivas</i>	<i>Medidas de Contingência</i>
Identificação inadequada da necessidade da contratação	Comprometimento do atendimento da demanda habitacional e inadequação da solução adotada	Validação da demanda pelos setores técnicos responsáveis e análise dos documentos aprovados pela Caixa Econômica Federal	Revisão dos documentos técnicos e adequação das informações antes da publicação do edital



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

<i>Inconsistências nos documentos da fase preparatória</i>	<i>Atrasos na licitação e necessidade de correções processuais</i>	<i>Revisão técnica e jurídica dos documentos que compõem a contratação</i>	<i>Suspensão da tramitação para correção dos documentos identificados</i>
<i>Estimativa inadequada dos quantitativos</i>	<i>Insuficiência ou excesso de recursos para execução do objeto</i>	<i>Utilização dos quantitativos constantes dos projetos executivos, memoriais e planilhas aprovados</i>	<i>Avaliação das medidas legais cabíveis para adequação contratual, quando aplicável</i>
<i>Impugnação ou questionamentos ao edital</i>	<i>Atraso na realização do certame</i>	<i>Elaboração do edital em conformidade com a legislação e compatibilização com os</i>	<i>Análise das impugnações e adoção das medidas corretivas necessárias</i>
		<i>documentos técnicos do empreendimento</i>	
<i>Licitação deserta ou fracassada</i>	<i>Retardamento da contratação e do início da obra</i>	<i>Orçamento compatível com os preços de mercado e ampla divulgação do certame</i>	<i>Revisão das condições da contratação e realização de novo procedimento licitatório</i>
<i>Risco</i>	<i>Impacto</i>	<i>Medidas Preventivas</i>	<i>Medidas de Contingência</i>
<i>Atraso na execução da obra</i>	<i>Comprometimento do cronograma e dos prazos pactuados</i>	<i>Fiscalização contínua e acompanhamento do cronograma físico-financeiro</i>	<i>Aplicação das medidas contratuais cabíveis e reprogramação da execução, quando necessária</i>
<i>Oscilação significativa dos custos dos insumos</i>	<i>Desequilíbrio econômico financeiro do contrato</i>	<i>Planejamento adequado da contratação e observância das regras de reajustamento contratual</i>	<i>Avaliação de eventual pedido de reequilíbrio econômico-financeiro, nos termos da legislação</i>
<i>Descumprimento das especificações técnicas</i>	<i>Comprometimento da qualidade e desempenho das unidades habitacionais</i>	<i>Fiscalização permanente e controle tecnológico dos serviços executados</i>	<i>Determinação de correção dos serviços e aplicação das sanções contratuais cabíveis</i>
<i>Descumprimento de exigências do Programa Minha Casa Minha Vida ou da Caixa Econômica Federal</i>	<i>Restrição na liberação de recursos e atrasos na execução</i>	<i>Acompanhamento técnico e observância dos documentos aprovados</i>	<i>Correção imediata das não conformidades identificadas</i>
<i>Abandono ou paralisação da obra</i>	<i>Prejuízo ao interesse público e atraso na entrega do empreendimento</i>	<i>Verificação da capacidade técnica e econômico-financeira da contratada durante a licitação</i>	<i>Aplicação das sanções contratuais e adoção das medidas administrativas e judiciais cabíveis</i>

No caso de atrasos na execução do contrato caso fique constatado culpa exclusiva do CONTRATADO deve ser providenciada a dedução dos serviços previstos no cronograma físico financeiro e, se for o caso providenciar o devido ressarcimento. Ademais, visando prevenir a ocorrência de atrasos deverá constar dos demais artefatos da contratação prazos para verificação de eventuais atrasos no período a ser definidos em 06 meses, levando em consideração a vigência contratual.



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

O cronograma físico-financeiro deverá estar atualizado com a execução contratual, de modo que seja possível visualizar o acompanhamento da programação feita para a obra, em caso de atrasos significativos deverá ser providenciado termo aditivo para atualizá-lo.

14. Matriz De Riscos

Fundamentação: De acordo com o mapa de riscos, o contrato poderá identificar os riscos contratuais previstos e presumíveis e prever matriz de alocação de riscos, alocando-os entre contratante e contratado, mediante indicação daqueles a serem assumidos pelo setor público ou pelo setor privado, ou mesmo a serem compartilhados. (Caput. do art. 330 da Lei 14.133/21)

De acordo com o Art. 316 do decreto n. 1525 que regulamenta a Lei 14.133/21, deverá ser definido procedimento para gestão de riscos, de acordo com a realidade do órgão, de forma a mapear, analisar e definir a conduta a ser adotada em caso da concretização de riscos.

Evento de Risco	Alocação
<i>Erros ou omissões nos projetos e documentos técnicos aprovados pela Administração</i>	<i>Contratante</i>
<i>Alterações de projeto determinadas pela Administração após a contratação</i>	<i>Contratante</i>
<i>Atrasos decorrentes da não liberação de áreas ou impedimentos administrativos</i>	<i>Contratante</i>
<i>Caso fortuito ou força maior devidamente comprovados</i>	<i>Compartilhado</i>
<i>Variações ordinárias dos custos de insumos e encargos inerentes à atividade empresarial</i>	<i>Contratada</i>
<i>Erros de planejamento, gerenciamento ou execução da obra</i>	<i>Contratada</i>
<i>Danos causados a terceiros em decorrência da execução dos serviços</i>	<i>Contratada</i>
<i>Descumprimento de obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais e ambientais</i>	<i>Contratada</i>
<i>Atraso injustificado na execução da obra</i>	<i>Contratada</i>
<i>Defeitos construtivos, vícios de execução e falhas de qualidade dos serviços</i>	<i>Contratada</i>



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

A ocorrência de eventos enquadrados como riscos atribuídos à Administração poderá ensejar a adoção das medidas previstas na legislação e no contrato, inclusive revisão ou reequilíbrio econômico-financeiro, quando cabível. Os riscos atribuídos à contratada integram a composição normal dos custos da contratação, não ensejando revisão contratual, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas em lei.

A gestão dos riscos será realizada durante toda a execução contratual por meio da atuação do gestor e dos fiscais do contrato, com acompanhamento contínuo do cronograma físico-financeiro, das condições de execução da obra e do cumprimento das obrigações contratuais, adotando-se as medidas preventivas e corretivas necessárias para mitigação dos impactos eventualmente identificados.

14.1 Escala de Probabilidades

Para cada risco identificado, deverá ser analisado as probabilidades de sua ocorrência, utilizando os parâmetros descritos através da tabela abaixo:

1	Muito Baixa	Evento com ocorrência remota ou excepcional durante a execução contratual.
2	Baixa	Evento pouco provável, mas passível de ocorrência em situações específicas.
3	Média	Evento que pode ocorrer durante a execução contratual.
4	Alta	Evento com elevada possibilidade de ocorrência durante a execução contratual.
5	Muito Alta	Evento com grande probabilidade de ocorrência ou recorrência durante a execução contratual.

14.2 ESCALA DE IMPACTO

Nível	Impacto	Descrição
1	Muito Baixo	Sem prejuízo relevante ao cronograma, custo ou qualidade da obra.
2	Baixo	Pequenos impactos, passíveis de correção sem comprometer a execução contratual.
3	Médio	Impactos que exigem medidas corretivas e podem gerar atrasos ou custos adicionais limitados.
4	Alto	Impactos significativos sobre prazo, custo ou qualidade da obra, exigindo intervenção da Administração.



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

5	Muito Alto	Impactos graves capazes de comprometer a execução do empreendimento ou o alcance dos objetivos da contratação.
---	------------	--

14.3 CLASSIFICAÇÃO DO NÍVEL DE RISCO

O nível de risco será obtido pelo produto entre a probabilidade e o impacto do evento identificado, podendo ser classificado da seguinte forma:

Faixa de Pontuação	Classificação
1 a 5	Baixo
6 a 10	Moderado
11 a 15	Médio
16 a 20	Alto
21 a 25	Crítico
Os riscos classificados como Alto ou Crítico deverão receber acompanhamento prioritário pela fiscalização e gestão contratual, com adoção de medidas preventivas e mitigadoras destinadas à redução de seus impactos sobre a execução do empreendimento.	

14.4 APETITE A RISCOS

Ao definir a resposta ao risco avaliado, deverá ser analisada a tolerância e o apetite a riscos da Administração Municipal, por intermédio da Engenharia Municipal e dos responsáveis pela gestão da contratação, podendo os riscos ser aceitos ou tratados, conforme sua classificação e potencial impacto sobre os objetivos da contratação

14.5 Matriz de Apetite a Riscos

Nível de Tolerância	Risco Pequeno	Risco Moderado	Risco Alto	Risco Crítico
Muito Baixo	Tratar	Tratar	Tratar	Tratar
Baixo	Aceitar	Tratar	Tratar	Tratar
Médio	Aceitar	Aceitar	Tratar	Tratar
Alto	Aceitar	Aceitar	Aceitar	Tratar
Muito Alto	Aceitar	Aceitar	Aceitar	Aceitar

14.5 Legenda

Nível de Tolerância	Descrição
---------------------	-----------



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

Muito Baixo	A Administração não aceita a ocorrência de riscos, devendo todos os eventos identificados receber medidas de tratamento e mitigação.
Baixo	A Administração admite apenas a ocorrência de riscos classificados como pequenos, devendo os demais ser tratados.
Médio	A Administração admite a ocorrência de riscos pequenos e moderados, exigindo tratamento para riscos altos e críticos.
Alto	A Administração admite a ocorrência de riscos pequenos, moderados e altos, exigindo tratamento apenas para riscos críticos.
Muito Alto	A Administração admite a ocorrência de riscos de qualquer classificação, realizando apenas o monitoramento e acompanhamento dos eventos identificados.

Para o presente empreendimento habitacional, a Administração adota, como regra, nível de tolerância **Médio**, devendo os riscos classificados como Altos ou Críticos receber medidas preventivas, mitigadoras e acompanhamento contínuo durante a execução contratual, de forma a preservar o interesse público, o cronograma da obra e a adequada aplicação dos recursos vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS.

15. Posicionamento Conclusivo Quanto A Viabilidade Da Contratação

Fundamentação: Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina. (Inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Com base nos estudos técnicos realizados, nos projetos executivos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e demais documentos que instruem o processo, conclui-se que a contratação é viável sob os aspectos técnico, operacional, orçamentário, financeiro e ambiental, mostrando-se adequada para atender à necessidade pública de ampliação da oferta de habitação de interesse social no Município de Pedregulho/SP, mediante a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no Bairro São José. Verifica-se, ainda, que os recursos necessários à execução do empreendimento encontram-se assegurados por meio do Termo de Compromisso nº 996156/2025/MCIDADES/CAIXA e da Lei Municipal nº 3512/2026, razão pela qual esta equipe técnica manifesta-se favoravelmente à continuidade da contratação, recomendando a realização de Concorrência Eletrônica, com critério de julgamento pelo menor preço e regime de execução por empreitada por preço global.

Pedregulho - SP, 23 de outubro de 2026.

ELSO LEMES FILHO
ENG. CIVIL – CREA 0601113022
DIRETOR DE HABITAÇÃO